

## **RESUMEN TOMO VII – PROCESOS ANTE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 7.1 PROCEDIMIENTOS Y REQUISITOS DE PRESENTACIÓN**

#### **Propósito**

1. Este Capítulo se adopta con el propósito de establecer ciertos procedimientos ante la JP, con excepción de los procedimientos adjudicativos de revisiones, querellas, multas y auditorías regulados en el Tomo XI de este Reglamento.
2. Se esclarece que, aquellos asuntos ante la JP que no estén regulados expresamente en este Reglamento se regirán por aquellas disposiciones que sean análogas y que resulten compatibles con el asunto en cuestión.

#### **Tipos de Trámites a presentarse ante la JP**

1. Transacciones públicas que no estén exentas por ley, resolución de la JP o en este Reglamento;
2. Plan Maestro
3. Designaciones de:
  - a. Zonas de Interés Turístico (ZIT)
  - b. Zonas Históricas (ZH)
  - c. Zonas Escolares (ZE)
  - d. Zonas Portuarias (ZP) y Zonas Aeroportuarias (ZA)
  - e. Zonas de Riesgos (ZR)
  - f. Áreas de Planificación Especial (APE)
  - g. Zonas Especiales de Planificación (ZEP)
  - h. Reservas Naturales (RN)
  - i. Reservas Agrícolas (RA)
  - j. Distrito de Planificación y Redesarrollo (DPRD) Urbano Basados en la Forma Urbana (URF)
  - k. Cambios de Zonificación

#### **Documentos a certificarse por un Planificador Profesional Licenciado**

Se dispone que todos los documentos de planificación elaborados por las entidades gubernamentales concernidas, municipios, entidades privadas o personas sean debidamente certificados por un Planificador Profesional Licenciado (PPL) autorizado a ejercer en Puerto Rico estampando su sello firmado en su interior en cada documento original y copia preparado, supervisado o revisado por un PPL, incluyendo: planes de Ordenación Territorial, de Área, de Ensanche, de Recuperación, de Transportación, de Conservación, de Urbanización, de Desarrollo, de Mitigación, de Vulnerabilidad, Maestros, Estratégicos, Comunitarios, Urbanos e, Institucionales, entre otros; estudios, informes, especificaciones técnicas, mapas, dibujos, diagramas, conceptos y planos presentados a un cliente o entidad pública para certificar que el trabajo allí representado fue preparado por el profesional licenciado o bajo su control directo.

### **Procedimientos adjudicativos y requisitos de presentación**

1. Se establecen las normas aplicables a la presentación y trámite de los procesos adjudicativos.
2. Se dispone quienes contarán con legitimación activa en los asuntos adjudicativos ante la JP y precisa que las personas con interés legítimo serán aquellas que tengan un interés propietario o personal que podría verse adversamente afectado.
3. Se establecen los requisitos de presentación y las disposiciones legales aplicables al procedimiento de evaluación, tramitación, disposición o terminación de las transacciones de terrenos públicos.
4. Se identifican, además, las transacciones de terrenos exentas para las siguientes agencias gubernamentales: ACT, DTOP, AT, AAA, DRNA, AAA, AFI, AEE, DV, DRD, PRIDCO, AP, DA, ATPR, UPR, y CDIPC.

### **Resoluciones de la Junta de Planificación sobre asuntos adjudicativos**

1. Contiene los requisitos para las resoluciones de la JP en procesos adjudicativos.
2. Se disponen las normas aplicables a la notificación de las resoluciones finales de la JP, y se incluye el correo electrónico como mecanismo alternativo de notificación, eliminando como requisito estricto la notificación vía correo.
3. Se definen las instancias en las cuales la JP podrá dictar órdenes o resoluciones sumarias.
4. Se identifica quienes serán considerados como parte para fines de notificación de una solicitud de reconsideración o revisión judicial.

### **Acciones posteriores a la adjudicación, reconsideración y revisión judicial**

Se regula los procedimientos posteriores a la adjudicación de un caso incluyendo las mociones de reconsideración y las revisiones judiciales.

### **Vigencia, prórroga, reapertura y caducidad de transacción de terreno público**

Se disponen las normas aplicables a la vigencia de las transacciones de terrenos públicos, con sus procesos y remedios afines.

### **Revocación de transacciones de terrenos públicos**

Se definen las instancias en las que la Junta en Pleno podrá revocar la autorización de una transacción de terrenos y los trámites relacionados.

### **Órdenes provisionales, órdenes de hacer o no hacer y órdenes de cese y desistimiento**

1. Se modifica el mecanismo de notificación de las órdenes emitidas por la JP, disponiéndose que la orden deberá notificarse a la persona contra quien va dirigida y a las demás partes mediante correo electrónico, correo ordinario, correo certificado o mediante entrega personal.

2. Se añade el requisito de la declaración jurada como evidencia de notificación de un escrito mediante entrega personal en la JP.

### **Intervención y sustitución de partes**

Se dispone que las solicitudes de intervención pueden ser presentadas por cualquier persona con legitimación activa mediante una solicitud debidamente fundamentada; y que cualquier parte puede ser sustituida de conformidad con la Sección 2.1.9.10 del Reglamento.

## **CAPÍTULO 7.2 PLAN MAESTRO**

### **Propósito**

1. El propósito de este capítulo es establecer las guías y normas de planificación aplicables para regular los procedimientos a llevarse a cabo para la elaboración y presentación de un Plan Maestro en Puerto Rico.
2. Este Plan Especial se utiliza para delimitar y planificar el desarrollo de un área en particular a corto y mediano tiempo.

### **Procedimiento**

1. Se establece el procedimiento, los requisitos de contenido y los requisitos de presentación del Plan Maestro.
2. Se regula lo concerniente al procedimiento de vista pública, la adopción, la vigencia de un plan maestro aprobado, y el procedimiento de enmienda o revisión.

## **CAPÍTULO 7.3 ÁREAS, ZONAS Y DISTRITOS SOPREPUESTOS**

### **Propósito**

El propósito de las delimitaciones sobrepuestas es viabilizar los objetivos y políticas públicas sobre los usos de terrenos, con atención a los relacionados con protección, conservación, rehabilitación y desarrollo socioeconómico, entre otros, en espacios y extensiones territoriales identificadas sin que esto conlleve afectar el derecho adquirido y cuya reglamentación prevalece sobre el distrito subyacente.

### **Áreas y zonas especiales de planificación**

1. La JP preparará y adoptará planes para áreas y zonas especiales tomando en consideración las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 33-2019. Además, podrá adoptar aquellos planes que preparen los organismos gubernamentales o entidades que ésta designe.
2. Se añaden las designaciones de las Zonas Aeroportuaria (ZA) y del Distrito de Planificación y Redesarrollo (DPRD) Urbano Basados en la forma Urbana (URF).

### **Áreas de Planificación Especial (APE)**

Describe el propósito y el proceso de designación de APE.

Establece el requisito de elaboración de planes de manejo.

### **Reservas Naturales (RN)**

Describe el proceso y los criterios de designación de las reservas naturales. El plan de manejo deberá contener los usos permitidos en las RN.

### **Reservas Agrícolas (RA)**

Se establecen las guías y normas generales que permitan identificar los usos en terrenos designados como RA. Dispone el alcance de la sección en torno a los terrenos a los cuales aplicará.

Identifica las leyes con las cuales deberán cumplir las diferentes iniciativas y proyectos a llevarse a cabo en un área designada como RA.

### **Zona Especial de Planificación (ZEP)**

Para la ZEP la JP y los Municipios elaborará guías, reglamentos o cualquier otro documento que se dirija a establecer las condiciones necesarias para propiciar la rehabilitación y el desarrollo integrado de la zona.

### **Zona de Interés Turístico (ZIT)**

1. Define el propósito y el procedimiento para la delimitación y designación de una ZIT.
2. Requiere el cumplimiento con la política pública sobre turismo implementada por la CT.
3. Enumera los distritos de zonificación permitidos en la ZIT.
4. Establece el requerimiento de recomendación previo a la otorgación de permisos.

### **Zona de Turismo Gastronómico (ZTG)**

La ZTG será delimitada y designada por la JP, en conjunto con la CT, mediante los requisitos de elegibilidad establecidos en esta Regla. Establece el requerimiento de recomendación previo a la otorgación de permisos.

### **Zona Portuaria (ZP) y Zona Aeroportuaria (ZA)**

Establece el propósito, el procedimiento y los criterios a considerarse para la delimitación y designación de la zona portuaria y la zona aeroportuaria.

### **Zona de Riesgo (ZR)**

Establece el propósito de la zona y el alcance la sección. Se enumeran las actividades compatibles, las condiciones especiales y las limitaciones en la ZR.

### **Centro urbano (CU)**

Detalla el propósito, el procedimiento de delimitación y el plan de rehabilitación de los centros urbanos. Se establece que el Plan de Rehabilitación del Centro Urbano

deberá ser revisado por los municipios cada siete (7) años conforme a lo dispuesto en dicha Regla.

Se define la figura de Centro Fundacional, el cual, mientras no se sometan los Planes de Rehabilitación de Centro Urbano o una petición expresa de designación de centro fundacional, se considerará como centro fundacional la cuadra de la plaza de recreo y todas las manzanas que le colinden frontal y diagonalmente.

### **Zona Escolar**

1. Esta regla se adopta para dar cumplimiento al mandato de la Ley Núm. 84-1988, según enmendada, que ordena y dispone para la reglamentación de las zonas escolares.
2. Se establece el alcance de la regla, la penalidad por violaciones o incumplimiento y las recomendaciones del Secretario de Educación.
3. Se dispone sobre los usos en las zonas escolares y la ubicación de las escuelas.
4. Se regula lo concerniente a la identificación de necesidad, y al procedimiento de designación de zona escolar y los requisitos para su solicitud.
5. Se establece el procedimiento para la demarcación y extensión de las zonas escolares.
6. Se dispone el proceso de las vistas públicas a celebrarse luego de que se identifiquen las necesidades y se demarquen las zonas escolares a designarse.
7. Se añade requerimiento a la JP de radicar la designación adoptada en el Departamento de Estado según la Sección 2.8 de la Ley Núm. 38- 2017.

### **Distritos de Planificación y Redesarrollo (DPRD) Urbano Basados en la Forma (UBF)**

1. Se describe los distritos de planificación y redesarrollo (DPRD) urbano basados en forma (UBF).
2. Se identifica el propósito, los objetivos, los principios específicos, las disposiciones especiales y las guías de diseño relacionado a estos distritos.
3. Se adopta como Guías para la designación de los distritos sobrepuestos basados en la forma urbana la versión vigente de los Códigos de Planificación Basados en la Forma o “Form Base Code” por su nombre en inglés y los principios del “Smart Code” publicados por el “Center for Applied Transect Studies” (CATS).
4. Los distritos urbanos sobrepuestos son:
  - Distrito Gastronómico
  - Distrito de la Moda
  - Distrito Cultural y Artesanal
  - Distrito Financiero
  - Distrito Teatral
  - Distrito de la Innovación
  - Distrito de la Salud
  - Distrito de Destilería
  - Distrito de Pesca y Maricultura

Distrito de Diseño  
Distrito de Convenciones  
Distrito Residencial Comercial de Borde (RC-B)  
Distrito de Tren Urbano (TU)  
Distrito de Transporte Colectivo (TC)

## **CAPÍTULO 7.4 MAPAS DE ZONIFICACIÓN**

### **Disposiciones Generales**

1. La JP podrá establecer mediante los distritos de zonificación de este Reglamento Conjunto y los correspondientes mapas, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en todo Puerto Rico.
2. Se establece la facultad de la JP para adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como Distritos Sobrepuestos o Distritos Especiales a los distritos de zonificación establecidos en los Mapas de Zonificación, y para designar Zonas Escolares para actuar como zonas sobrepuestas a los distritos de zonificación establecidos o como zonas de protección del ambiente escolar, cuando no existan tales distritos de zonificación.
3. La adopción de Distritos Sobrepuestos o Distritos Especiales se considerarán complementarios a los Mapas de Zonificación.
4. Los mapas donde se establecen los límites de los distritos de zonificación adoptados por la JP o los Municipios Autónomos con Jerarquías de la I a la III, se incorporan por referencia a este Reglamento Conjunto y colectivamente constituyen los Mapas de Zonificación de Puerto Rico.
5. Todos los mapas oficiales llevarán la nomenclatura de los distritos definidos en el Capítulo 6.1, Tomo VI (Distritos de Zonificación), de este Reglamento Conjunto, a los fines de establecer los usos y distritos de zonificación uniformes para todo Puerto Rico, con las excepciones para reglamentos especiales sin equivalencia y el Plan Territorial de Culebra que se especifican en el Tomo VI de este Reglamento Conjunto.
6. Las normas contenidas en el Capítulo 6.1, aplicarán de manera uniforme a todas las áreas geográficas de Puerto Rico y los planes especiales indicados, con las excepciones para reglamentos especiales y el Plan Territorial de Culebra que se especifican en el Tomo VI.

### **Límites de los distritos de zonificación**

1. Se regula como deberán establecerse los límites de los distritos de zonificación
2. Se dispone que los cambios de zonificación directos o indirectos deberán estar en armonía a las clasificaciones de los suelos contenidas en el PUTPR.

### **Mapas de zonificación especial**

1. La JP mediante este Capítulo y los correspondientes mapas de zonificación especial en papel y Geodato, establecerá el uso, control y desarrollo de los

terrenos comprendidos dentro de la delimitación de una Zona Sobrepuesta, Área de Planificación Especial, Reservas Naturales o Agrícolas, y un Plan Especial.

2. Se identifican los criterios para enmendar los Mapas de Zonificación Especial y Geodato, y define su alcance legal.

#### **Presentación de mapas de zonificación y geodatos**

1. Describe los requisitos para enmendar los planos de ordenación, entre estos, requisitos establecidos en la Sección 7 del “Reglamento de Planificación Núm. 24” de 1994, el formato y contenido de la hoja del plano de zonificación, y los criterios para someter los geodatos.
2. Regula lo concerniente a la adopción, publicación y vigencia de las enmiendas a los mapas de zonificación y geodatos.
3. Establece los requisitos para la celebración de vistas públicas y enumera los documentos a someterse al cursar la invitación a la JP y los documentos a someterse luego de la aprobación de la Legislatura Municipal.
4. Dispone el término de efectividad de la revisión, y la facultad de la JP para rechazarla. Se requiere a JP consignar dicha determinación en una Resolución y notificarla al municipio.
5. Requiere notificación del acuerdo mediante resolución, y de emisión del Mapa y Geodato adoptado con la fecha de vigencia del cambio de zonificación, cuando se autoriza la revisión.

#### **Solicitud de cambios de zonificación directo**

1. Establece facultad de la JP o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la II a la III para considerar y entender en las solicitudes de cambios de zonificación directos a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 75- 1975, Ley Núm. 107-2020, Ley Núm. 161-2009 y Ley Núm. 38-2017.
2. Regula el procedimiento de solicitud de cambio de zonificación y su evaluación, los parámetros de tamaño máximo de la propiedad y las responsabilidades del Municipio en dicho procedimiento.
3. Regula lo concerniente a la autorización de cambio de zonificación mediante una consulta de ubicación.
4. Dispone sobre la notificación de la Resolución designando los distritos de zonificación, el procedimiento de adopción y la vigencia de las enmiendas.